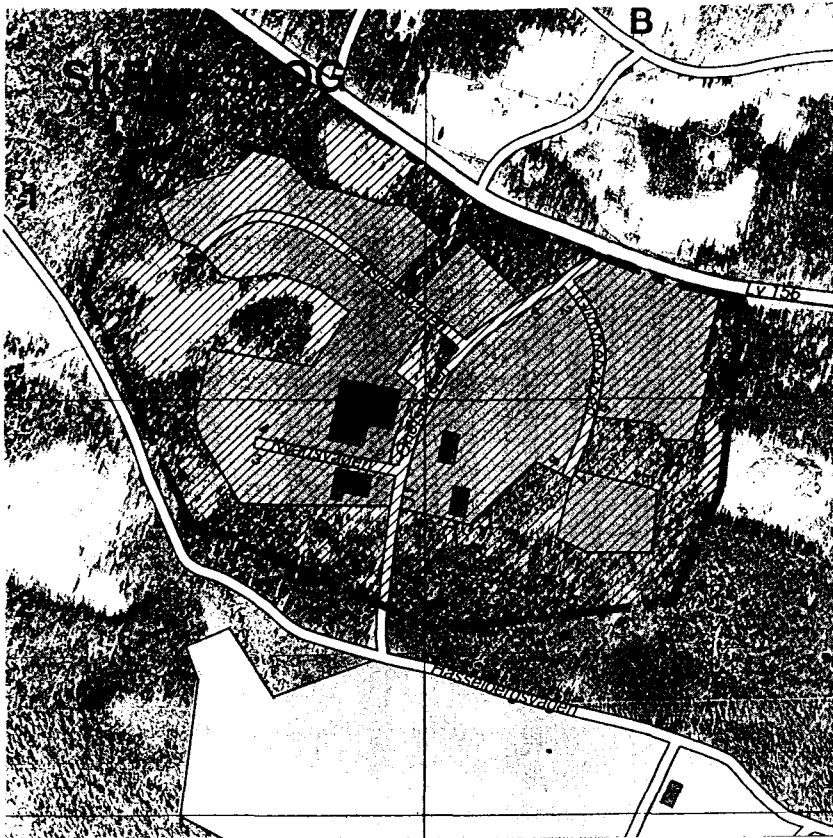




Detaljplan för
(samt upphävande av del av)

SKENE SKOG, Hajom 12:1 m.fl.

Hajom, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1996-03-20 REVIDERAD 1996-05-22

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1996-11-20

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1996-03-20, reviderad 1996-05-22

Planbeskrivning, upprättad 1996-03-20, reviderad 1996-05-22

Genomförandebeskrivning, upprättad 1996-03-20, reviderad 1996-05-22

Övriga planhandlingar:

Utlåtande daterat 1996-05-06

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1996-03-20, reviderad 1996-05-22

Kopia på gällande plan antagen 1987-10-13

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1996-03-20, reviderad 1996-05-22

Samrådsredogörelse daterad 1996-03-13

Fastighetsförteckning, daterad 1996-02-08

Detaljplan för
(samt upphävande av del av)

SKENE SKOG, Hajom 12:1 m.fl.

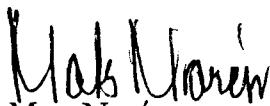
Hajom, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1996-03-20 Reviderad 1996-05-22



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har tillkommit för att justera utformning och utbredning av industrimarken samt justera lägen för vissa vägdragningar. Vidare ska byggrätter och angöring för kollektivtrafiken ses över.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett c:a 3,2 ha stort markområde beläget sydväst om lv. 156, c:a 5 km från Skene mot Göteborg.

Markägförhållanden

Huvuddelen av planområdets obebyggda areal ägs av kommunen. Markägförhållandena i detalj framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, redovisas det aktuella planområdet som "Industriområde".

Gällande detaljplaner

Hela planområdet omfattas av gällande stadsplan för "Del av Skene Skog", fastställd 1987-10-13. En del av denna utmed lv 156 avses upphävas.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats för planområdet men i samband med att Kommunstyrelsens arbetsutskott 1994-11-17 gav byggnadsnämnden i uppdrag att ändra del av detaljplanen diskuterades vissa riktlinjer för planuppdraget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet har stora nivåskillnader men kvartersmarken har till stora delar plansprängts eller fyllts ut med sprängsten.

Ett stort antal geotekniska undersökningar har utförts inom planområdet innan det togs i bruk som industriområde.

1973-11-19 gjordes av Göteborgs Förorter en "Orienterande geoteknisk undersökning" genom flygbildstolkning.

Denna åtföljdes 1978-11-14 av ett "Utlåtande" som redovisade att området utgörs av berg och morän samt torvmarker. Torvlagren inom planområdet har en måttlig mäktighet, i regel mindre än en meter och endast lokalt större än två meter. I västra delen av området, söder om föreslagen vändplats för Fältspatsvägen, finns en mosse, där torvmäktigheten inom en stor del av ytan varierar mellan 1 och c:a 2,5 meter.

I rekommendationerna till utlåtagandet fastslås att inom berg- och fastmarkspartierna kan grundläggning av byggnader, vägar, ledningar m.m. utföras utan förstärkningsåtgärder medan all organisk jord bör ersättas med friktionsjord eller sprängsten. Detta är, sedan tiden för utlåtagandet, till större delen redan utfört. En berggrundsgeologisk undersökning 1980-10-03 av Migmatit Geologisk Konsultbyrå AB visade också att plansprängning för industriområde mycket väl kunde rekommenderas ur materialsynpunkt.

En seismisk undersökning 1980-03-11, utförd av Impakt Geofysisk Markundersökning, har i stort bekräftat tidigare undersökningar.

Natur- och kulturvärden

Några kända fornminnen eller lämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden, arbetsplatser

För större delen av planområdet har föreslagits tomter för industriändamål. Fem industriverksamheter är, med utgångspunkt från nu gällande plan från 1987-10-13, redan etablerade i området. Från två av dessa, NEK Kabel AB och Faiber Plast AB, har aviserats önskemål om utökade tomtarealer.

Planförslaget har utformats för att medge etablering av nya företag av varierande storlek och med olika krav på tomtstorlek.

Mossmarken nordväst om Hajom 12:4 (Nek Kabel AB) har föreslagits som ny kvartersmark i förhållande till gällande plan. Torvens ringa märktighet bedöms medge teknisk/ekonomisk möjlighet till utfyllnad för byggnation. Dessutom har Fältspatsvägens västligaste del föreslagits i ett sydligare läge för att medge större tomtdjup norr därom. I övrigt sammanfaller planförslaget i stort med gällande plan beträffande kvartersmarken utbredning och lokalisering.

Gator och trafik, parkeringar

Med undantag för ovan nämnd justering av del av Fältspatsvägen så bibehålls bef. vägar som redan är utbyggda i sina lägen. Några nya vägar föreslås inte. Matarvägen, Gnejsvägen, som också är genomfart till kommunens sopstation, har byggts om vid anslutningen till Lv 156. Bl.a. har länsvägen försetts med väntfil för vänstersvägande trafik in mot industriområdet.

Omedelbart efter infarten till området från länsvägen föreslås en angoringsficka anordnas. I anslutning till denna föreslås möjlighet att uppätta en orienteringsskylt för området.

En befintlig äldre grusväg mellan länsvägen och Fältspatsvägen föreslås iordningställas för gång- och cykeltrafik. Detta för att ge en bättre anslutning till kollektivtrafiken på länsvägen. Bef. bussangöring finns omedelbart väster om grusvägens mynning på länsvägen och bl.a. därför anses läget vara det mest lämpade för kontakten med verksamhetsområdet, särskilt som grusvägen kommer in centralt i området.

All parkering skall anordnas inom tomtmark. Bef. parkeringsplatser har illustrerats på illustrationsplanekartan.

Störningar

Planområdet är redan idag ett etablerat industriområde och planändringarna bedöms inte medföra sådana förändringar som kan tänkas ge speciella störningseffekter. Bef. torpställe (Hajom 4:9) i områdets västra del har emellertid ett sådant läge att störningar kan tänkas uppstå, men fastigheten ligger redan i gällande plan sedan 1987 inom industrins skyddsområde och krav på kommunal inlösen har kunnat och kan ställas sedan dess.

För undvikande av störningar både på och från länsvägen så har speciella bestämmelser införts på plankartan.

Teknisk försörjning

Utöver de tre befintliga transformatorstationerna inom området föreslås inga nya. Bef. 10 kV-luftledning norr om Fältspatsvägen avses flyttas och kabelläggas i samband med byggnation av de där aktuella tomterna.

Bef. industrietableringar är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Inom områdets nordligaste del finns vissa problem att med självfallsledning lösa avloppsfrågan. Här har 1985-04-25 av Göteborgs Förorter gjorts en geoteknisk undersökning i avsikt att klarlägga betingelserna för infiltration i denna del av området. Av denna undersökning framgår att infiltration bör vara möjlig men att en anläggning ska dimensioneras med hänsyn till jordens relativt låga vattengenomsläpplighet. Vid eventuell fortsatt detaljprojektering av en infiltrationsanläggning är kompletterande undersökningar nödvändiga.

Tomterna i detta område kan alltså inte påräkna spillvattenanslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät via självfall. Trycknivån för spillvattenavledning skall anses ligga högre än bedömd bjälklagsnivå, varför egen pumpning krävs. Bestämmelse angående "egen pumpning" har införts på plankartan.

Dagvatten från nybebyggelse ska planeras att omhändertas lokalt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Uppförande av enkla komplementbyggnader är ett område där behovet av förhandskontroll är relativt litet. Detta har därför undantagits från lovplikten.

Med enkla komplementbyggnader avses byggnader av typ kallager, ouppvärmda garage o.dyl. Avsikten är att här inte skall erfordras installationer för vatten, avlopp, uppvärmning och processventilation.

Slopande av bygglovplikten innebär att byggherren själv skall ta ansvaret för att bestämmelserna i Plan- och Bygglagen samt annan tillämplig lagstiftning följs och att erforderliga tillstånd inhämtas.

Kravet på att Yrkesinspektionen skall godkänna åtgärden samt att arbetstagarna har fått tillfälle att yttra sig ligger kvar.

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats med att gränsen för byggrätt justerats genom utökat avstånd mot lv 156. Vidare har bestämmelser om max. tillåtna ljudnivåer inomhus införts samt bestämmelse mot uppförande av anordningar som menligt kan inverka på trafiksäkerheten på länsvägen.

Dnr 95/289

Detaljplan för
(samt upphävande av del av)

SKENE SKOG, Hajom 12:1 m.fl.

Hajom, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1996-03-20 Reviderad 1996-05-22

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneförslaget har tillkommit för att justera utformning och utbredning av industrimarken samt justera lägen för vissa vägdragningar. Vidare ska byggrätter och angöring för kollektivtrafiken ses över.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av Kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark och natur).

Kommunen är huvudägare till den obebyggda industrimarken och svarar för fastighetsbildning av tomterna som avstyckas och säljs i takt med efterfrågan. De enskilda köparna svarar därefter för byggnationen inom tomterna.

För elförsörjningen och transformatorstationerna svarar Vattenfall Sjuhärads AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 1994-11-17, § 463, samt byggnadsnämndsbeslut 1995-08-23.

Detaljplanen beräknas bli antagen tredje kvartalet 1996.

Utbyggnad av den, i förhållande till gällande plan, delvis ändrade sträckningen av Fältspatsvägen, ska ske i samband med att etablering av verksamheter inom anslutande tomter sker.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetidens längd motiveras av att efterfrågan på industritomter inte är sådan att samtliga tomter bedöms bli sålda inom de närmaste åren.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Den del av Hajom 12:4 som skall vara "Allmän plats" i detaljplanen när sträckningen av Fältspatsvägen justeras, (L-GATA) skall genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Hajom 12:1.

Ansökan om förrättningen görs av kommunen.

Kommunen styckar succesivt av tomter efter hand som efterfrågan uppstår. En förväntad uppdelning av olika stora tomter har redovisats på illustrationskartan.

Inom och i anslutning till transformatoromterna ska servitut bildas för att tillgodose stationsbyggnaderna och kabelanslutning.

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Sjuhärad AB.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-områden" skall tryggas med ledningsrätt eller servitut.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Tomtmark

Huvuddelen av tomterna har gjorts i ordning med plansprängningar och uppfyllnad med massor. Ny tomt nordväst om Hajom 12:4 (Nek Kabel AB) består delvis av mossmark som ska utschaktas och återfyllas med lämpliga massor före byggnation.

Gator

Ändrad sträckning av Fältspatsvägen byggs ut innan anslutande tomter tas i bruk för verksamheter. Vägen avslutas med vändplats.

Mellan bussangöringsplats vid lv 156 och Fältspatsvägen anläggs en gång och cykelväg enligt illustrationsplanekartan.

Kommunen svarar för dessa genomföranden och kostnader.

Ledningar

Anslutning av vatten och spillvattenavlopp sker till befintliga ledningar. Nya ledningar byggs ut i Fältspatsvägen i samband med att nya verksamheter tar tomterna i anspråk. Tomterna i detta område kan emellertid inte påräkna spillvattenanslutning via självfall. Trycknivån för spillvattenavledning skall anses ligga högre än bedömd bjälklagsnivå, varför egen pumpning krävs. Bestämmelse angående "egen pumpning" har också införts på plankartan.

Parkeringar

Befintliga och nya tomtägare svarar för erforderliga parkeringsanläggningar inom respektive tomt.

5 EKONOMI

Kostnader och intäkter fr.o.m. dags dato har kalkylerats och det munalekonomiska utfallet har redovisats nedan (tusental kronor).

Kostnader och intäkter för exploateringen av Skene skog fram t.o.m. 1995 påverkas inte av planändringen och har inte tagits med.

Vid en jämförelse mellan fortsatt utbyggnad enligt gällande plan contra utbyggnad enligt det nya planförslaget fås en kalkylerad nettoökning för exploateringen resp. va-kollektivet på c:a 1 resp. 0,5 miljoner kronor.

FÖRDELNING

EXPLOATERING

<u>Kostnader</u>	*	*
Mark	1.248	0
Markbearbetning		1.600
Gator		810
Administration		214
<u>Summa kostnader:</u>	<u>1.248</u>	<u>2.624</u>

Intäkter

Mark	5.730
<u>Summa intäkter:</u>	<u>5.730</u>

NETTO EXPLOATERINGEN: +3.106

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	340
--------------------------	-----

Intäkter va	<u>2.813</u>
-------------	--------------

<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>+2.473</u>
------------------------------------	----------------------

Anm.:

* tidigare finansierade kostnader

** genomförandekostnader